Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

31 490 Vernieuwing van de rijksdienst

Nr. 173 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 mei 2015

Op 25 maart jl. heb ik met uw Kamer in het AO «Vervreemding en transformatie rijksvastgoed» (Kamerstuk 31 490, nr. 171) gesproken over de voorgenomen overdracht van 31 monumentcomplexen aan de Nationale Monumentenorganisatie (NMo). Zoals in het overleg toegezegd, heb ik u op 2 april 2015 een brief toegestuurd (Kamerstuk 31 490, nr. 170) met daarin meer informatie over de rechtspositie van de huurders, wat er gebeurt met opstalrechten en erfdienstbaarheden, schenkingen en legaten en het businessmodel dat ten grondslag ligt aan de instandhoudingsbijdrage inclusief het rendement. Daarnaast heb ik aanvullende informatie gegeven over het kwaliteitsniveau van de monumenten bij overdracht en vragen beantwoord over individuele objecten (Schotse Huizen, de Abdijkerk te Aduard, Kasteel Slangenburg en de Vesting Naarden).

In deze brief ga ik in op de vragen van uw Kamer uit het AO die nog niet (volledig) zijn beantwoord. Dit betreft:
1. Contact met de huurders en eventuele gesprekken over de (on)duidelijkheid over de ontstane situatie;
2. Aflopende huurcontracten en hoe daarmee wordt omgegaan;
3. De inspanning om de NMo en de gemeente Naarden over alle punten waar de gemeente vraagtekens bij heeft te laten onderhandelen;
4. Bestuderen en overwegen van het businessplan van de Stichting Delta Cultureel;
5. Maatschappelijk vastgoed en staatssteun;
6. De externe toets door Ecorys.

Gesprekken met huurders/gebruikers

Met de ruim 55 huurders/gebruikers is contact opgenomen. Daarbij is gevraagd of er nog vragen leven bij de huurders en of zij behoefte hebben aan nader overleg. Vrijwel alle vragen zijn per direct beantwoord. Huurders geven aan graag contact te willen met de nieuwe eigenaar om daar de dagelijkse zaken mee te kunnen bespreken. Denk hierbij aan de servicecontracten, groenonderhoud en eventuele investeringen die

kst-31490-173
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

huurders in de nabije toekomst willen doen. De NMo neemt dit op zich. In deze gesprekken, waarbij het uitgangspunt is dat bestaande afspraken gehandhaafd blijven, is alle ruimte om praktische zaken te bespreken en met elkaar te regelen. Niet alleen de huurders/gebruikers hebben hier behoefte aan maar ook de NMo in voorbereiding op het overnemen van het beheer van de monumenten.
De afgelopen maand hebben de NMo en de Staat/Rijksvastgoedbedrijf samen gesprekken gevoerd met de huurders/gebruikers van Kasteel Slangenburg, de Schotse Huizen, de Abdijkerk te Aduard, het stadskasteel Zaltbommel (Maarten van Rossumhuis) en met de gemeente Naarden.

Specifieke objecten

Hierna worden monumentcomplexen besproken waarvoor in de Kamer bijzondere aandacht is gevraagd of waarbij het huurcontract aflopend is.

Abdijkerk te Aduard

In mijn brief van 2 april jl. (Kamerstuk 31 490, nr. 170) heb ik uw Kamer laten weten dat in de schenkingsakte is bepaald dat de kerk nimmer aan de bestemming voor de uitoefening van de eredienst (of wat hiertoe gerekend mag worden) mag worden onttrokken en dat de Nederlandse Hervormde gemeente verzekerd is van het uitsluitend en voortdurend recht van gebruik. Deze bepalingen moet de NMo respecteren, dit is uitdrukkelijk geregeld in de overeenkomst met de NMo en wordt opgenomen in de koopakte. Hierover heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de Nederlandse Hervormde gemeente, de NMo en de Staat. Het gesprek had een open sfeer en de vragen die nog leefden zijn naar tevredenheid beantwoord. Ook zijn er contacten gelegd om operationele zaken in de toekomst tussen de gemeente en de NMo praktisch te organiseren.

Het Maarten van Rossumhuis

In het overleg met het bestuur van de Stichting Museum Stadskasteel Zaltbommel zijn verschillende praktische zaken met betrekking tot onderhoud en gebruik aan de orde geweest. Veel vragen en onduidelijkheden zijn weggenomen. De Stichting en de NMo hebben ook hier praktische afspraken gemaakt.

Kasteel Radboud

Het huurcontract met de Stichting Kasteel Radboud loopt eind 2015 af. In het voorjaar van 2015 heeft de Stichting een nieuw contract aangeboden gekregen voor een periode van drie jaar tegen een gelijkblijvende huur. De Stichting Kasteel Radboud heeft de aangeboden overeenkomst in overweging. Vanzelfsprekend gaat dit contract indien aanvaard ongewijzigd over naar de NMo bij vervreemding.

Trompenburg

Recent is overeenstemming bereikt over verlenging van de gebruiksovereenkomst met het Nederlands Instituut voor Kennisoverdracht (INVK). Dit wordt vertaald in een nieuwe gebruiksovereenkomst. De nieuwe overeenkomst gaat ongewijzigd over naar de NMo.

Kasteel De Assumburg

De huurder Stayokay heeft de Staat verzocht om een nieuwe huurovereenkomst. Stayokay heeft onlangs een nieuw huurcontract aangeboden

gekregen voor 10 jaar. Dit wordt binnenkort ondertekend. Ook dit contract gaat ongewijzigd over naar de NMo bij vervreemding.

Kasteel Slangenburg

In mijn brief van 2 april jongstleden heb ik aangegeven dat de Staat de huur heeft opgezegd met de Stichting Gastenhuis Kasteel Slangenburg. De reden hiervan staat los van de overdracht aan de NMo. De Staat gaat geen nieuwe huurovereenkomst aan met Stichting vanwege de investeringen die nodig zijn om het Kasteel te laten voldoen aan het brandveiligheidsbeleid van de Staat.

Vorige week heeft overleg plaatsgevonden tussen de Stichting Gastenhuis Kasteel Slangenburg, de NMo en de Staat. De Stichting Gastenhuis Kasteel Slangenburg heeft aangegeven dat zij graag wil dat de Staat eigenaar van Kasteel Slangenburg blijft.
De NMo heeft in het overleg benadrukt dat zij het huidige gebruik van het kasteel als waardevol beschouwt. De NMo heeft dan ook aangeboden een langdurige nieuwe huurovereenkomst met de Stichting Gastenhuis Kasteel Slangenburg aan te willen gaan. De huursom wordt bepaald aan de hand van een taxatie waarbij het huidige gebruik het uitgangspunt is. Vanzelfsprekend zorgt de NMo voor een voortzetting van een brandveilige situatie. De NMo kan dit waarschijnlijk met de inzet van andere instrumenten dan de Staat. N.a.v. de Schipholbrand voert de Staat zeker bij een logiesfunctie strikt brandveiligheidsbeleid dat hogere eisen aan het gebouw stelt dan de huidige eisen van de brandweer. Dit komt voort uit de maatschappelijke rol en de voorbeeldfunctie van de Staat.

Met het aanbod van de NMo kan zowel de functie als de positie van de Stichting Gastenhuis Kasteel Slangenburg voor de toekomst worden geborgd.

Grote Kerk te Veere

De kerk is in afwachting van nadere planvorming tegen gereduceerd tarief in gebruik gegeven aan de gemeente Veere tot 2017. De NMo heeft ondertussen contact met de gemeente Veere over planvorming met betrekking tot de Grote Kerk. Het lopende contract gaat ongewijzigd over naar de NMo bij vervreemding.

Overleg met de gemeente Naarden over Vesting Naarden

Vorige week heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Naarden, de NMo en het Rijksvastgoedbedrijf. Zoals in de brief van 2 april jl. (Kamerstuk 31 490, nr. 170) aangegeven, heeft de NMo aangeboden om de samenwerkingsovereenkomst die de Staat had met de gemeente Naarden omtrent de Vesting (een overeenkomst van 5 jaar die eind 2014 is afgelopen) opnieuw voor 5 jaar af te sluiten. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn werkzaamheden voor de uitwerking van de gezamenlijke doelstelling afgesproken en zijn ook overlegstructuren opgenomen.
De gemeente Naarden heeft aangegeven dat zij, ondanks de toezeggingen, tegenstander blijft van verkoop door de Staat van de Vesting Naarden. Er is een zevental punten waaraan voldaan moet zijn voordat de gemeenteraad hier anders naar wil kijken. Deze zeven punten – met daarbij de stand van zaken uit de gesprekken – zijn:

1. *De staat van onderhoud en het beeldkwaliteitsplan blijven minimaal op huidige niveau.*
   De NMo heeft aangegeven de Vesting zodanig te gaan onderhouden dat het huidige beeld gehandhaafd blijft. De gemeente Naarden en de NMo hebben hierover overeenstemming.

De NMo is ook bereid om de vijfjarige samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Naarden met de Staat had tot eind 2014, voort te zetten voor een nieuwe periode van vijf jaar. De NMo heeft aangegeven ook na die vijf jaar een dergelijke vorm van samenwerking met de gemeente voort te willen zetten. De gemeente Naarden wenst een langere periode dan 5 jaar, die overigens ook niet door de Staat zal worden aangegaan.
De NMo heeft geen grootscheepse ontwikkelingen gepland maar wil eerst de nu leegstaande ruimten in de vesting gaan invullen. De gemeente geeft aan dit een onvoldoende garantie te vinden en wil gedetailleerd inzicht in de geplande werkzaamheden en de bijbehorende ramingen en financiering.

2. *Governance*
De gemeente heeft ook in de laatste gesprekken geen invulling gegeven aan haar rol binnen de governance van de NMo met betrekking tot de Vesting Naarden. Wel wil zij aanvullend op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordening, inspraak ten aanzien van toekomstige huurders en huurprijzen om zo lokale maatschappelijke en economische ontwikkeling te bevorderen. De NMo heeft aangegeven dat een dergelijke inspraak voor een niet risicodragende partij niet mogelijk is en dat de gewenste bijdragen aan lokale doelen die ten koste gaan van de huurprijs op enigerlei wijze gecompenseerd moeten worden.
Daarnaast staan in de samenwerkingsovereenkomst die de NMo wil continueren met de gemeente afspraken over operationeel overleg en bestuurlijk overleg. Hiermee is gewaarborgd dat de gemeente Naarden tijdig voldoende inzicht krijgt in de onderhoudsplannen en exploitatieplannen van de NMo.

3. *De gemeente wil bepaalde onderdelen van de vesting overnemen die raken aan haar reguliere uitvoeringsveld*
Betreffende wegvlakken en kunstwerken is dit zo tussen de gemeente Naarden en de Staat afgesproken. Ik heb in mijn brief van 2 april jl. (Kamerstuk 31 490, nr. 170) aan uw Kamer aangegeven de parkeerplaatsen op het Promersplein en Nieuw Molen in het pakket te willen houden. Er kunnen nieuwe langdurige afspraken over het gebruik tussen de gemeente Naarden en de NMo worden gemaakt. Betreffende Nieuw Molen staat de gemeente daarvoor open gezien de ligging op een bastion. Betreffende het Promersplein blijft de gemeente van mening dat deze door de Staat aan de gemeente zou moeten worden aangeboden.

4. *De Vestingwerken worden in beginsel niet in eigendom, beheer en/of onderhoud gesplitst. Tussen gemeente en de NMo vindt vroegtijdige planologische afstemming plaats indien het gewenste gebruik van delen van de vestingwerken verandert.*
Dit is afgesproken in de Principeovereenkomst tussen Staat en NMo en wordt in de koopakte vastgelegd. Planologisch afstemming is gegarandeerd op basis van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien ruimtelijke ordening. gemeente Naarden beaamt beide punten.

5. *Bij overgang van de vestingwerken naar de NMo dienen de belangen van bestaande huurders in voldoende mate gerespecteerd te worden.*
Alle partijen zijn het erover eens dat het Huurrecht hierin voorziet.

6. *Synergie-voordelen door het beheer en onderhoud met andere monumenten binnen de gemeente te combineren.*
De Staat was en is geen partij bij deze wens. De NMo heeft aangegeven daarover na de overdracht in gesprek te willen met de gemeente Naarden. Dergelijke afspraken staan echter los van de huidige transactie. De gemeente heeft aangegeven dat voor haar de opdracht ligt hier nader invulling aan te geven voor de geplande gemeentelijke fusie.

7. *Externe toetsing.*
   De eindrapportage van de externe toetsing is gereed. De uitkomsten daarvan worden elders in deze brief besproken.

In het gesprek is geconcludeerd dat de gemeente Naarden, de Staat en de NMo op vijf van de zeven punten overeenstemming hebben. Op het gebied van governance heeft de gemeente geen expliciete wens neer gelegd. Ik ben van mening dat door de toezegging van de NMo de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Naarden te willen continueren de NMo duidelijk maakt samen te willen werken met de gemeente, de gemeente een rol wil geven en overleg wil voeren met de gemeente over beheer en onderhoud.

Businessplan Stichting Delta Cultureel m.b.t de Schotse Huizen

Ik heb u in het AO toegezegd naar het businessplan te kijken van de Stichting Delta Cultureel over het gebruik van de Schotse Huizen te Veere. Een onderdeel van het businessplan van de Stichting Delta Cultureel is het aankopen van de Schotse Huizen.

Het businessplan van de Stichting Delta Cultureel komt er samengevat op neer dat na aankoop de panden horizontaal worden gesplitst. De huidige huurder van het keldergedeelte (restaurant) verwerft de kelder en de aangrenzende tuin. De Stichting Delta Cultureel verwerft de begane grond exclusief tuin en de verdiepingen. De horeca-activiteiten worden uitgebreid door bijvoorbeeld de vestiging van een museumcafé en het geven van exclusieve diners. Het museumdeel wordt tevens gebruikt voor verkoopexposities.

De plannen laten zien dat de Stichting en de horecaondernemer constructief hebben nagedacht over de toekomst van de Schotse Huizen en ook een ondernemersvisie hebben gebruikt voor de exploitatie van het museum. Hiervoor heb ik waardering.
De afgelopen periode is gesproken met de Stichting Delta Cultureel en met de huurder van het restaurant. Uit het businessplan in combinatie met de gesprekken blijkt, dat de beoogde plannen van de Stichting ook uitgevoerd kunnen worden zonder eigendomsoverdracht van de Schotse Huizen aan de Stichting. De huurder van het restaurant wil graag zekerheid op de lange termijn over zijn huurovereenkomst gezien de investeringen die hij heeft gedaan en wil gaan doen. De NMo heeft aangegeven zijn huurovereenkomst voor een lange periode te willen oversluiten.
De Stichting Delta Cultureel heeft aangegeven graag het eigendom te willen verwerven omdat zij van mening is dan goedkoper uit te zijn dan als huurder. De exploitatiebegroting van de Schotse Huizen geeft een kostenbeeld weer aan hypotheek en onderhoud dat maar weinig lager is dan de huidige huurlasten. Het risico van eigendom is dan nog niet becijferd ten opzichte van huur. Daarbij is een optimistische inschatting gemaakt van de onderhoudskosten en de verdeling hiervan tussen de Stichting en de huurder van het restaurant. Deze risico's meegenomen geeft het in eigendom hebben van de huizen voor de Stichting Delta Cultureel nauwelijks of geen verbetering in de exploitatie.

Ik liet u in het AO van 25 maart jl. (Kamerstuk 31 490, nr. 171) weten dat ik er geen voorstander van ben om een monument of monumenten uit het pakket te halen. Het totale businessplan is gebaseerd op de overdracht

van de 31 monumentcomplexen[1] waarbij het juist de opzet is om zowel de te exploiteren als de niet te exploiteren monumenten een toekomst te bieden.

Daarbij, de reden waarom ik niet gekozen heb voor een verkoop aan de markt of bijvoorbeeld aan huurders is de kwetsbaarheid van de meeste objecten. Hiervoor is een deskundige en ervaren eigenaar nodig om het monument een bestendige toekomst te geven. Niet alle huurders zijn ervaren in het onderhoud van een monumentaal complex. Ook kan de verkoop aan verschillende huurders/gebruikers de eenheid van het monument aantasten. Veel monumenten hebben meerdere huurders/ gebruikers en het is niet wenselijk om het complex op te splitsen.

Omdat ook zonder dat sprake is van een eigendomsoverdracht de plannen uit het businessmodel door de stichting te realiseren zijn, heeft mij dit tezamen met mijn hierboven genoemde principiële bezwaren doen besluiten de Schotse Huizen niet separaat te vervreemden.

Maatschappelijk vastgoed en staatssteun

In het AO kwam ter sprake of voor maatschappelijk vastgoed de staatssteun- regeling van toepassing is. De Europese Unie gaat coulant om met bijdragen van overheden aan de instandhouding van cultureel erfgoed. Bij vervreemding stelt de staatssteunrichtlijn dat er verkocht moet worden tegen marktwaarde. In de marktwaarde komen de beperkingen/verrijkingen van een monument tot uitdrukking met eveneens de bestemming en de gebruiksmogelijkheden.

Externe toets door Ecorys

In mijn brief van 18 december 2014 (Kamerstuk 32 156, nr. 54) heb ik toegezegd de vaststelling en de berekeningsmethodiek van de instandhoudingsbijdrage genoemd in de overeenkomst tussen de Staat en de NMo en de gevolgde procedure te laten toetsen op de vereiste zorgvuldigheid. Vervolgens kan hieruit geconcludeerd worden of er wel of niet sprake is van staatssteun.

Ecorys heeft dit onderzoek uitgevoerd en het rapport is bijgevoegd bij deze brief (bijlage 1[2]). De conclusie van Ecorys is dat uit het doorlopen proces en de toegepaste methodiek kan worden afgeleid dat er een geobjectiveerde bedrijfseconomische waardering tot stand is gekomen, waarbij van staatssteun niet gebleken is. De opmerkingen van Ecorys om de intenties van beide partijen sterker juridisch te verankeren worden onderschreven en worden meegenomen bij het opstellen van de koopovereenkomst.

Ten slotte

Ik ben ervan overtuigd dat met de vervreemding van de monumentcomplexen op de voorgestelde wijze de monumenten in ervaren handen

---

[1] Zoals eerder gemeld in mijn brief van 18 december 2014 (Kamerstuk 32 156, nr. 54) zijn zes monumenten door natrekking geen eigendom van de Staat. De Staat heeft de eigenaren aangeboden het beheer en onderhoud over te nemen of een opstalrecht te vestigen ten behoeve van de Staat. Het opstalrecht wordt dan vervreemd aan de NMo. Het grafmonument van Destombe wordt in beheer en onderhoud overgenomen door de gemeente Maastricht. De Stichting Oude Groninger Kerken neemt het grafmonument von Inn- und Knyphausen over. Voor het grafmonument Van Leyre te Katwijk en de gedenknaald te Rijswijk wordt een opstalrecht gevestigd. De Oude Kerk te Delft heeft de vraag omtrent beheer en onderhoud van de grafmonumenten Hein en Tromp nog in beraad.

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

komen bij een organisatie die de algemene functie en toegevoegde waarden van het cultureel erfgoed vooropstelt. Ook de belangen van huurders en gebruikers zijn zeker gesteld voor de toekomst. Goed gebruik en degelijk beheer zorgt ervoor dat deze monumenten voor toekomstige generaties behouden blijven.
Met deze tweede brief heb ik de resterende vragen van uw Kamer beantwoord. Ik hoop met de informatie uit beide brieven uw bezwaren tegen de overdracht te hebben weggenomen. Ik heb vernomen dat uw Kamer de Raad voor Cultuur om advies heeft gevraagd. Ik hoop dan ook voor 1 juli met uw Kamer over mijn brieven en het advies te kunnen spreken.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok